



Outubro 2022

# Relatório Gerencial HSI Ativos Financeiros FII



**HEMISFÉRIO SUL INVESTIMENTOS**

Av. Brig. Faria Lima, 3729 | 7º andar  
Itaim Bibi | CEP 04538-905 | São Paulo | SP  
[www.hsaf.hsifii.com](http://www.hsaf.hsifii.com)  
[www.hsinvest.com](http://www.hsinvest.com)

## Objetivo e Política de Investimento

O Fundo tem como objetivo a obtenção de renda e ganho de capital, mediante investimento, primordialmente em certificado de recebíveis imobiliários (“CRIs”), cotas de outros fundos de investimento imobiliário (“FIIs”) e, complementarmente, nos seguintes ativos:

- (i) Letras Hipotecárias;
- (ii) Letras de crédito imobiliário;
- (iii) Letras imobiliárias garantidas;
- (iv) Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, e/ou (v) demais títulos e valores mobiliários permitidos pela Instrução da CVM nº 472;

## HSI Ativos Financeiros FII

**Início do Fundo:** 04/09/2020

**CNPJ:** 35.360.687/0001-50

**Código Bovespa (Ticker):** HSAF11

**Classificação Anbima:** FII de Renda Gestão Ativa

**Gestor:** HSI – Gestora de Fundos Imobiliários

**Administrador:** BRL TRUST DTVM S.A

## Características

**Taxa de Administração<sup>1</sup>:** 1% a.a. sobre o Valor de Mercado do Fundo

**Taxa de Performance:** 20% do excedente ao Benchmark

**Benchmark:** Maior entre 4% a.a ou 110% da Taxa DI

**Tributação Aplicável:**

**PF:** ( < 10% Total de Cotas do Fundo / > 50 cotistas) = 0% sobre Rendimentos; 20% sobre Ganho de Capital em eventual venda das Cotas

**PJ:** 20% sobre Rendimentos; 20% sobre Ganho de Capital em eventual venda das Cotas

**INR (PF):** ( < 10% Total de Cotas do Fundo / > 50 cotistas) = 0% sobre Rendimentos; 0% sobre Ganho de Capital em eventual venda das Cotas

## Relação com Investidores

**E- mail:** [RI-FII@hsinvest.com](mailto:RI-FII@hsinvest.com)

**WhatsApp Business:** (11) 3127-5544

[Inscreva-se em nosso Mailing](#)

## Redes Sociais



<sup>1</sup> Gestão, Administração e Escrituração.

# HSI Ativos Financeiros FII

## HSAF11 - Fundo de Investimento Imobiliário

### Outubro 2022

|                                                                                 |                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| <b>Valor de Mercado<sup>1</sup></b><br><b>R\$ 214.614.282 (R\$ 84,95/cota)</b>  | <b>Distribuição de Dividendos</b><br><b>R\$ 1,00/cota</b>             |
| <b>Valor Patrimonial<sup>1</sup></b><br><b>R\$ 232.861.774 (R\$ 92,17/cota)</b> | <b>Número de Cotistas<sup>1</sup></b><br><b>7.945 (vs. 1.814 IPO)</b> |
| <b>Liquidez Diária Média</b><br><b>R\$ 682.644</b>                              | <b>Quantidade de Cotas</b><br><b>2.526.360</b>                        |

<sup>1</sup> Em 31/10/2022.

## Comentário do Gestor

### Destaques do mês

Em outubro, anunciamos a distribuição de dividendos de R\$1,00/cota, que foi pago em 08/11/2022 aos detentores de cota até o dia 31/10/2022. Essa distribuição representa um *dividend yield*<sup>1</sup> de 1,18% a.m./15,08% a.a., o que equivale a 116,34% do CDI para o período.

Em função do elevado patamar da taxa básica de juros (Selic), alocamos parte dos recursos provenientes da 3ª Emissão em operações indexadas a CDI com spread médio ponderado de 4,59% a.a.. Além de diversificar o portfólio do fundo, elevamos o spread médio ponderado dos CRIs indexados a IPCA de 6,85% a.a. para 7,08% a.a.. Assumindo a projeção de IPCA e CDI para os próximos 12 meses, nosso portfólio de CRIs possui uma taxa nominal de investimento de 12,8%.

Em 30/10/2022 tivemos a votação do 2º turno para os candidatos à presidência do Brasil. Luis Inácio Lula da Silva foi eleito com 50,9% dos votos válidos, enquanto seu adversário, o atual presidente Jair Bolsonaro obteve 49,1%. O novo presidente toma posse a partir de 01/01/2023 e seu vice-presidente, Geraldo Alckmin será o coordenador da equipe de transição. Com o fim da fase eleitoral, a atenção fica agora para a definição de qual será a equipe do próximo governo, com destaque para a formação da equipe econômica.

Em outubro, tivemos nova reunião do Copom, que em linha com o esperado pelo mercado, manteve a taxa básica de juros (Selic) em 13,75% a.a., sendo que na ata foi reforçado que o comitê deverá manter a estratégia de juros estáveis pelos próximos meses, com o objetivo principal de conter a inflação.

O IPCA-15 de setembro registrou alta de 0,16%, acumulando alta de 6,9% nos últimos 12 meses, seguindo o ritmo de desaceleração observada nos meses anteriores. Parte dessa desaceleração da inflação que vem sendo observada no país é reflexo das reduções de impostos sobre preços administrados, especialmente em energia e combustíveis. De acordo com boletim Focus publicado em 31/10/2022, o consenso de mercado apontava o IPCA em 5,61% em 2022 e 4,94% em 2023. Já para a Selic, a projeção é de 13,75% em 2022 e 11,25% em 2023.

Importante destacar, que devido à alta capacidade do Grupo HSI de originação, contamos atualmente com um extenso portfólio de CRIs no pipeline. O pipeline é composto por ativos de diversos segmentos e em operações indexadas em IPCA e CDI.

<sup>1</sup> Yield considerando o valor de mercado em 31/10/2022.

## Resultado (R\$)

|                                             | Resultado Caixa <sup>1</sup> | Resultado Contábil <sup>5</sup> |                    |
|---------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------|--------------------|
|                                             | Out-22                       | Out-22                          | Desde a 1ª Emissão |
| <b>Fundos Imobiliários</b>                  | 412.369                      | 412.369                         | 12.628.349         |
| Rendimento                                  | 420.759                      | 420.759                         | 10.795.783         |
| Ganho de Capital Realizado                  | -                            | -                               | 1.832.566          |
| <b>CRI</b>                                  | 2.309.530                    | 1.169.926                       | 30.626.841         |
| Juros e Correção Monetária                  | 2.309.530                    | 1.169.926                       | 29.470.496         |
| Ganho de Capital Realizado <sup>2</sup>     | -                            | -                               | 1.304.350          |
| <b>Receita Financeira</b>                   | 89.261                       | 89.261                          | 1.980.626          |
| Renda Fixa                                  | 89.261                       | 89.261                          | 1.980.626          |
| <b>Despesas</b>                             | -268.467                     | -268.467                        | -5.364.813         |
| Taxa de Administração                       | -16.044                      | -16.044                         | -376.905           |
| Taxa de Escrituração                        | -3.640                       | -3.640                          | -99.429            |
| Taxa de Gestão                              | -158.985                     | -158.985                        | -2.481.162         |
| Taxa de Performance                         | -81.980                      | -81.980                         | -2.112.904         |
| Outras Despesas                             | -7.818                       | -7.818                          | -294.413           |
| <b>Resultado</b>                            | 2.542.693                    | 1.403.089                       | 39.871.005         |
| <b>Resultado Realizado/Cota</b>             | 1,01                         | 0,56                            | 25,76              |
| <b>Rendimento/Cota<sup>3</sup></b>          | 1,00                         | 1,00                            | 24,28              |
| <b>Resultado Acumulado/Cota<sup>4</sup></b> | 0,01                         | N/A                             | N/A                |

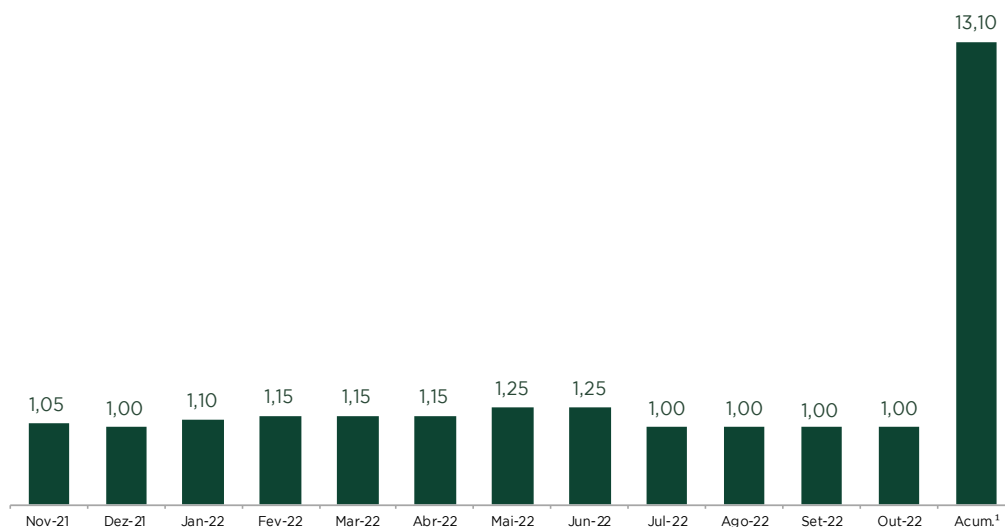
<sup>1</sup> Refere-se ao resultado caixa acrescido da correção monetária dos CRIs para o mês até o limite do total de amortizações recebidas. | <sup>2</sup> Não há a incidência de imposto. | <sup>3</sup> Distribuição de dividendos anunciada no período. | <sup>4</sup> Resultado acumulado até o mês de outubro/22. <sup>5</sup> Refere-se ao resultado caixa acrescido da correção monetária total do mês.

A distribuição referente ao mês de Outubro foi de **R\$ 1,00/cota** e o Fundo realizou lucro em regime caixa de **R\$ 1,01/cota**.

Semestralmente, o Fundo tem obrigatoriedade de distribuir 95% do seu resultado “caixa”. O resultado contábil divulgado está acruado de correção monetária do saldo devedor dos CRIs, que para ser passível de distribuição, é necessário que tenha recebimento de amortizações dos CRIs na mesma proporção.

Cabe ressaltar, que essa não é uma garantia ou promessa de rentabilidade, tampouco configura isenção de riscos aos Cotistas.

## Rendimentos – Últimos 12 meses (R\$)



<sup>1</sup> Valores acumulados dos últimos 12 meses.

## Liquidez

|                                       |     | Out-22     |     | 2022       |     | Últimos 12 meses |
|---------------------------------------|-----|------------|-----|------------|-----|------------------|
| <b>Volume Total</b>                   | R\$ | 13.652.883 | R\$ | 89.069.024 | R\$ | 114.649.631      |
| <b>Volume Diário Médio</b>            | R\$ | 682.644    | R\$ | 426.168    | R\$ | 427.178          |
| <b>Quantidade de Cotas Negociadas</b> |     | 162.650    |     | 982.651    |     | 1.183.295        |
| <b>% de Cotas Negociadas (Giro)</b>   |     | 6,4%       |     | 4,9%       |     | 5,0%             |
| <b>Presença em Pregões</b>            |     | 100%       |     | 100%       |     | 100%             |

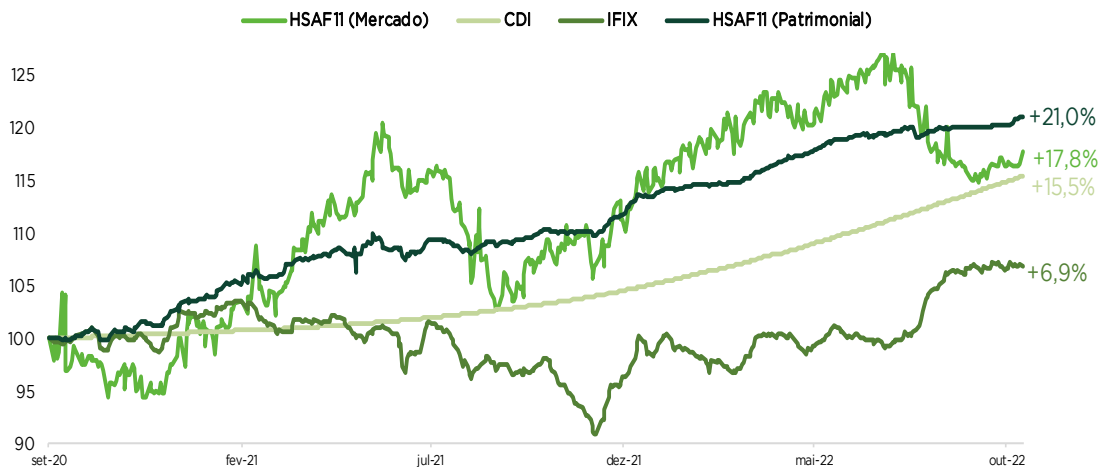
O fundo encerrou o mês de Outubro com **7.945** cotistas. O valor de mercado é de aproximadamente **R\$ 210 milhões** e o volume médio diário de negociações foi aproximadamente **R\$ 683 mil**. Giro no mês de **6,4%** das cotas do Fundo.

## Rentabilidade – Últimos 12 meses

| Valores de referência |                 |               | 1ª Emissão<br>R\$ 100,00 |               |                   | 2ª Emissão<br>R\$ 96,77 |                |                   | Valor de Mercado (31/10/2022)<br>R\$ 84,95 |                |                   | Valor Patrimonial (30/09/2022)<br>R\$ 92,17 |                |                   |
|-----------------------|-----------------|---------------|--------------------------|---------------|-------------------|-------------------------|----------------|-------------------|--------------------------------------------|----------------|-------------------|---------------------------------------------|----------------|-------------------|
| Período               | Dividendo (R\$) | Taxa DI       | Rent. Fundo              | %Taxa DI      | %Taxa DI Gross-up | Rent. Fundo             | %Taxa DI       | %Taxa DI Gross-up | Rent. Fundo                                | %Taxa DI       | %Taxa DI Gross-up | Rent. Fundo                                 | %Taxa DI       | %Taxa DI Gross-up |
| <b>Out.22</b>         | <b>1,00</b>     | <b>12,96%</b> | <b>12,68%</b>            | <b>97,86%</b> | <b>115,13%</b>    | <b>13,13%</b>           | <b>101,32%</b> | <b>119,20%</b>    | <b>15,08%</b>                              | <b>116,34%</b> | <b>136,87%</b>    | <b>13,83%</b>                               | <b>106,68%</b> | <b>125,50%</b>    |
| Set.22                | 1,00            | 13,65%        | 12,68%                   | 92,91%        | 109,31%           | 13,13%                  | 96,19%         | 113,17%           | 15,08%                                     | 110,46%        | 129,95%           | 13,83%                                      | 101,28%        | 119,16%           |
| Ago.22                | 1,00            | 14,95%        | 12,68%                   | 84,85%        | 99,82%            | 13,13%                  | 87,85%         | 103,35%           | 15,08%                                     | 100,87%        | 118,67%           | 13,83%                                      | 92,50%         | 108,82%           |
| Jul.22                | 1,00            | 13,15%        | 12,68%                   | 96,44%        | 113,46%           | 13,13%                  | 99,85%         | 117,47%           | 15,08%                                     | 114,66%        | 134,89%           | 13,83%                                      | 105,13%        | 123,69%           |
| Jun.22                | 1,25            | 13,51%        | 16,08%                   | 119,02%       | 140,03%           | 16,65%                  | 123,28%        | 145,04%           | 19,16%                                     | 141,85%        | 166,89%           | 17,54%                                      | 129,90%        | 152,83%           |
| Mai.22                | 1,25            | 13,10%        | 16,08%                   | 122,73%       | 144,38%           | 16,65%                  | 127,12%        | 149,55%           | 19,16%                                     | 146,27%        | 172,08%           | 17,54%                                      | 133,94%        | 157,58%           |
| Abr.22                | 1,15            | 10,48%        | 14,71%                   | 140,28%       | 165,03%           | 15,23%                  | 145,27%        | 170,91%           | 17,51%                                     | 167,02%        | 196,49%           | 16,04%                                      | 153,03%        | 180,03%           |
| Mar.22                | 1,15            | 11,66%        | 14,71%                   | 126,11%       | 148,37%           | 15,23%                  | 130,60%        | 153,65%           | 17,51%                                     | 150,15%        | 176,65%           | 16,04%                                      | 137,57%        | 161,85%           |
| Fev.22                | 1,15            | 9,38%         | 14,71%                   | 156,87%       | 184,56%           | 15,23%                  | 162,46%        | 191,13%           | 17,51%                                     | 186,78%        | 219,74%           | 16,04%                                      | 171,13%        | 201,33%           |
| Jan.22                | 1,10            | 9,15%         | 14,03%                   | 153,31%       | 180,36%           | 14,53%                  | 158,75%        | 186,76%           | 16,69%                                     | 182,44%        | 214,63%           | 15,30%                                      | 167,20%        | 196,70%           |
| Dez.21                | 1,00            | 9,10%         | 12,68%                   | 139,29%       | 163,87%           | 13,13%                  | 144,21%        | 169,66%           | 15,08%                                     | 165,60%        | 194,82%           | 13,83%                                      | 151,84%        | 178,64%           |
| Nov.21                | 1,05            | 7,31%         | 13,35%                   | 182,57%       | 214,79%           | 13,83%                  | 189,03%        | 222,39%           | 15,88%                                     | 217,15%        | 255,47%           | 14,56%                                      | 199,07%        | 234,19%           |

% Taxa DI: considerando o acúmulo diário do DI no período de referência. | %Taxa DI Gross-up: considerando alíquota de impostos de 15%.

No acumulado, desde o IPO, o Fundo apresenta um retorno de **+17,8%** vs. **+6,9%** do IFIX. O retorno sobre a cota patrimonial, considerando os dividendos distribuídos foi de **+21,0%**.



Rentabilidade do fundo considerando os dividendos distribuídos (desde o início). | Todos os indicadores partem da base 100.

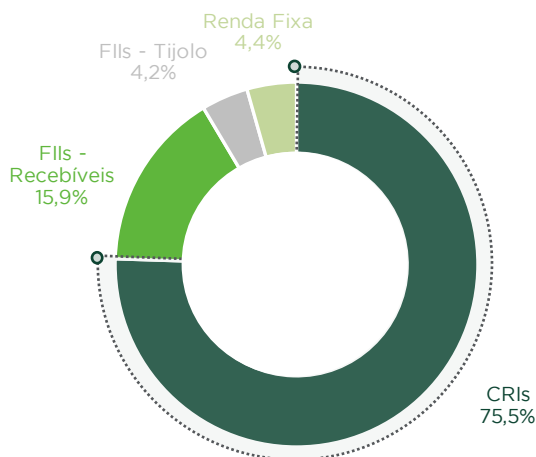
## Resumo da Carteira

| Ativo                          | % de Alocação <sup>1</sup> | Taxa de Aquisição   | Taxa MTM <sup>2</sup> | Prazo     | Duration |
|--------------------------------|----------------------------|---------------------|-----------------------|-----------|----------|
| CRI - Hotel Emiliano           | 16,4%                      | IPCA + 6,47% (a.a.) | IPCA + 8,15% (a.a.)   | 127 meses | 4,8 anos |
| CRI - M. Dias, Assai e Império | 14,9%                      | IPCA + 7,00% (a.a.) | IPCA + 9,55% (a.a.)   | 119 meses | 4,5 anos |
| CRI - Patrimônio (IPCA)        | 8,6%                       | IPCA + 9,20% (a.a.) | IPCA + 9,20% (a.a.)   | 141 meses | 6,4 anos |
| CRI - Império                  | 9,7%                       | IPCA + 6,70% (a.a.) | IPCA + 6,64% (a.a.)   | 135 meses | 4,9 anos |
| CRI - Arena MRV                | 6,4%                       | CDI + 5,25% (a.a.)  | CDI + 5,25% (a.a.)    | 82 meses  | 3,4 anos |
| CRI - Patrimônio (CDI)         | 4,8%                       | CDI + 4,00% (a.a.)  | CDI + 4,00% (a.a.)    | 135 meses | 5,4 anos |
| CRI - Beach Park               | 4,4%                       | IPCA + 9,75% (a.a.) | IPCA + 10,06% (a.a.)  | 72 meses  | 3,7 anos |
| CRI - Dasa                     | 3,6%                       | IPCA + 5,23% (a.a.) | IPCA + 7,04% (a.a.)   | 157 meses | 7,3 anos |
| CRI - Ânima Educação           | 2,5%                       | IPCA + 6,00% (a.a.) | IPCA + 6,06% (a.a.)   | 97 meses  | 3,7 anos |
| CRI - Tellus                   | 2,3%                       | IPCA + 5,75% (a.a.) | IPCA + 8,04% (a.a.)   | 124 meses | 4,9 anos |
| CRI - Wimo (Cota Sênior)       | 0,7%                       | IPCA + 7,50% (a.a.) | IPCA + 9,45% (a.a.)   | 158 meses | 5,0 anos |
| CRI - GPA                      | 0,7%                       | IPCA + 5,00% (a.a.) | IPCA + 7,56% (a.a.)   | 155 meses | 5,5 anos |
| CRI - HBR Multi Ativos         | 0,7%                       | IPCA + 5,80% (a.a.) | IPCA + 6,72% (a.a.)   | 140 meses | 5,3 anos |
| Fundos Imobiliários            | 20,1%                      | -                   | -                     | -         | -        |
| Caixa                          | 4,4%                       | CDI - (IR)          | CDI - (IR)            | -         | -        |

<sup>1</sup> Refere-se ao % do total do Ativo.

<sup>2</sup> Baseado na marcação a mercado do CRI.

## Alocação por Classe de Ativos <sup>1</sup>



<sup>1</sup> Refere-se ao % do total do Ativo.

## Portfólio CRIs

Encerramos o mês de outubro com 75,5% do total de Ativos alocados em Certificados de Recebíveis Imobiliários (vs. 73,3% em setembro).

Todos os CRIs investidos pelo Fundo permanecem performando bem e adimplentes com suas obrigações.

## Alocação | Portfólio CRIs

| CRI                            | Taxa de Aquisição          | Taxa MTM <sup>1</sup>      | Prazo     | Duration        |
|--------------------------------|----------------------------|----------------------------|-----------|-----------------|
| CRI - Hotel Emiliano           | IPCA + 6,47% (a.a.)        | IPCA + 8,15% (a.a.)        | 127 meses | 4,8 anos        |
| CRI - M. Dias, Assaí e Império | IPCA + 7,00% (a.a.)        | IPCA + 9,55% (a.a.)        | 119 meses | 4,5 anos        |
| CRI - Patrimônio (IPCA)        | IPCA + 9,20% (a.a.)        | IPCA + 9,20% (a.a.)        | 141 meses | 6,4 anos        |
| CRI - Império                  | IPCA + 6,70% (a.a.)        | IPCA + 6,64% (a.a.)        | 135 meses | 4,9 anos        |
| CRI - Beach Park               | IPCA + 9,75% (a.a.)        | IPCA + 10,06% (a.a.)       | 72 meses  | 3,7 anos        |
| CRI - Dasa                     | IPCA + 5,23% (a.a.)        | IPCA + 7,04% (a.a.)        | 157 meses | 7,3 anos        |
| CRI - Ânima Educação           | IPCA + 6,00% (a.a.)        | IPCA + 6,06% (a.a.)        | 97 meses  | 3,7 anos        |
| CRI - Tellus                   | IPCA + 5,75% (a.a.)        | IPCA + 8,04% (a.a.)        | 124 meses | 4,9 anos        |
| CRI - Wimo (Cota Sênior)       | IPCA + 7,50% (a.a.)        | IPCA + 9,45% (a.a.)        | 158 meses | 5,0 anos        |
| CRI - GPA                      | IPCA + 5,00% (a.a.)        | IPCA + 7,56% (a.a.)        | 155 meses | 5,5 anos        |
| CRI - HBR Multi Ativos         | IPCA + 5,80% (a.a.)        | IPCA + 6,72% (a.a.)        | 140 meses | 5,3 anos        |
| <b>Consolidado (IPCA)</b>      | <b>IPCA + 7,08% (a.a.)</b> | <b>IPCA + 8,36% (a.a.)</b> | <b>-</b>  | <b>4,8 anos</b> |
| CRI - Arena MRV                | CDI + 5,25% (a.a.)         | CDI + 5,25% (a.a.)         | 82 meses  | 3,4 anos        |
| CRI - Patrimônio (CDI)         | CDI + 4,00% (a.a.)         | CDI + 4,00% (a.a.)         | 135 meses | 5,4 anos        |
| <b>Consolidado (CDI)</b>       | <b>CDI + 4,59% (a.a.)</b>  | <b>CDI + 4,59% (a.a.)</b>  | <b>-</b>  | <b>4,8 anos</b> |

<sup>1</sup> Baseado na marcação a mercado do CRI.

### CRI – M. Dias, Assaí e Império Móveis

**Descrição:** Operação originada internamente que tem como lastro créditos imobiliários decorrentes de contratos de locação entre uma empresa patrimonialista. (proprietária do imóvel) e M. Dias Branco – Comércio de Alimentos, Supermercados Assaí Atacadista e Império Móveis. A operação conta com garantia real do imóvel, fundo de reserva (3PMTs) e fiança corporativa.

#### Informações básicas:

| Segmento  | Código IF  | Valor <sup>1</sup> | % PL | Securitizadora | Devedor                 | Indexador | Taxa de Aquisição | Duration (anos) | LTV | Pagamento de juros e amortização |
|-----------|------------|--------------------|------|----------------|-------------------------|-----------|-------------------|-----------------|-----|----------------------------------|
| Logístico | 20J0668136 | 8.756.328          | 3,8% | Virgo          | Empresa Patrimonialista | IPCA +    | 7,00% a.a.        | 4,5 anos        | 35% | Mensal                           |
|           | 20J0667912 | 8.756.328          | 3,8% |                |                         |           |                   |                 |     |                                  |
|           | 20J0667996 | 8.756.328          | 3,8% |                |                         |           |                   |                 |     |                                  |
|           | 20J0643333 | 8.756.328          | 3,8% |                |                         |           |                   |                 |     |                                  |

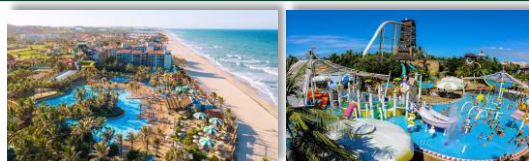


### CRI – Beach Park

**Descrição:** Operação que tem como lastro os recebíveis do *Vacation Club* (estratégia de *Time Sharing* do Beach Park), além de contar com uma *cash collateral* no valor de R\$ 20,0 milhões, que será substituída posteriormente pela hipoteca do terreno de um futuro hotel do grupo

#### Informações básicas:

| Segmento | Código IF  | Valor <sup>1</sup> | % PL | Securitizadora | Devedor                        | Indexador | Taxa de Aquisição | Duration (anos) | LTV | Pagamento de juros e amortização |
|----------|------------|--------------------|------|----------------|--------------------------------|-----------|-------------------|-----------------|-----|----------------------------------|
| Turismo  | 21K0914380 | 10.350.163         | 4,4% | True           | Beach Park Hotéis e Turismo SA | IPCA +    | 9,75% a.a         | 6,4 anos        | 77% | Mensal                           |



<sup>1</sup> Corresponde ao valor na curva.

## CRI – Hotel Emiliano São Paulo

**Descrição:** Operação originada internamente que tem como lastro créditos imobiliários decorrentes de contrato de locação atípico entre uma empresa patrimonialista (proprietária do imóvel) e o Hotel Emiliano São Paulo. A operação conta com garantia real do imóvel, fundo de reserva (2PMTs) e fiança corporativa.

### Informações básicas:

| Segmento  | Código IF  | Valor <sup>1</sup> | % PL | Securitizadora | Devedor                 | Indexador | Taxa de Aquisição | Duration (anos) | LTV | Pagamento de juros e amortização |
|-----------|------------|--------------------|------|----------------|-------------------------|-----------|-------------------|-----------------|-----|----------------------------------|
| Hotelaria | 21F0906525 | 9.656.397          | 4,1% | Virgo          | Empresa Patrimonialista | IPCA +    | 6,47% a.a.        | 4,8 anos        | 34% | Mensal                           |
|           | 21F0906695 | 9.656.397          | 4,1% |                |                         |           |                   |                 |     |                                  |
|           | 21F0906758 | 9.656.397          | 4,1% |                |                         |           |                   |                 |     |                                  |
|           | 21F0906786 | 9.656.397          | 4,1% |                |                         |           |                   |                 |     |                                  |



**Informações Adicionais:** O CRI Emiliano foi estruturado pela gestora e trata-se de uma operação de antecipação do fluxo de locação entre a empresas patrimonial e operacional do Grupo Emiliano. O Hotel Emiliano foi fundado há mais de 20 anos e hoje é um dos hotéis mais tradicionais de luxo de São Paulo. Localizado na Oscar Freire, no Bairro dos Jardins, já recebeu diversos prêmios por sua excelência no ramo da Hotelaria. Importante destacar, que o hotel apresenta níveis elevados de ocupação. Mesmo durante a pandemia, o hotel apresentou nível de ocupação próximo a 50% e atualmente já retornou aos patamares pré-pandemia que giram em torno de 70%. O hotel foi amplamente reformado e tem praticado tarifas bem superiores em relação ao período anterior à pandemia. Como garantia principal, a operação conta com Alienação Fiduciária de 100% do Hotel. O mesmo foi avaliado (em abril de 2021) em R\$142,7 milhões, o que representa um LTV atual de 34%.

## CRI – Ânima Educação

**Descrição:** Operação realizada para aquisição por parte de um FII listado para aquisição de um edifício atualmente locado para Ânima Educação. Além do contrato de aluguel, possui garantia real do ativo.

### Informações básicas:

| Segmento | Código IF  | Valor <sup>1</sup> | % PL | Securitizadora | Devedor        | Indexador | Taxa de Aquisição | Duration (anos) | LTV | Pagamento de juros e amortização |
|----------|------------|--------------------|------|----------------|----------------|-----------|-------------------|-----------------|-----|----------------------------------|
| Educação | 20C0936929 | 5.903.089          | 2,5% | Virgo          | Ânima Educação | IPCA +    | 6,00% a.a         | 3,4 anos        | 60% | Mensal                           |



## CRI – Wimo

**Descrição:** Operação que tem como lastro contratos 121 contratos de Home Equity da empresa Wimo. Possui garantia real dos ativos.

### Informações básicas:

| Segmento    | Código IF  | Valor <sup>1</sup> | % PL | Securitizadora | Devedor | Indexador | Taxa de Aquisição | Duration (anos) | LTV | Pagamento de juros e amortização |
|-------------|------------|--------------------|------|----------------|---------|-----------|-------------------|-----------------|-----|----------------------------------|
| Home Equity | 21D0779652 | 1.714.076          | 0,7% | Virgo          | Wimo    | IPCA +    | 7,50% a.a         | 4,9 anos        | 34% | Mensal                           |

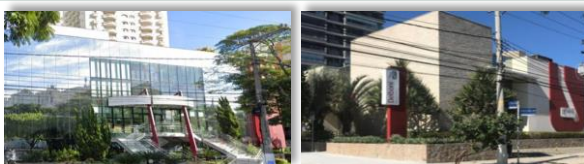
<sup>1</sup> Corresponde ao valor na curva.

## CRI – Dasa Diagnósticos

**Descrição:** Operação que tem como lastro um contrato de *Sales and Lease Back com a Dasa Diagnósticos*, maior empresa de medicina diagnóstica do Brasil e América Latina (“AAAsf(bra)” pela Fitch Ratings). Possui garantia real do ativo.

### Informações básicas:

| Segmento | Código IF  | Valor <sup>1</sup> | % PL | Securitizadora | Devedor           | Indexador | Taxa de Aquisição | Duration (anos) | LTV | Pagamento de juros e amortização |
|----------|------------|--------------------|------|----------------|-------------------|-----------|-------------------|-----------------|-----|----------------------------------|
| Saúde    | 20LO653519 | 8.492.785          | 3,6% | Gaia           | Dasa Diagnósticos | IPCA +    | 5,23% a.a         | 4,9 anos        | 75% | Mensal                           |



## CRI – Tellus

**Descrição:** Operação que tem como lastro contratos de compra e venda de duas unidades no Edifício São Luiz Em São Paulo. Possui garantia real dos ativos.

### Informações básicas:

| Segmento           | Código IF  | Valor <sup>1</sup> | % PL | Securitizadora | Devedor           | Indexador | Taxa de Aquisição | Duration (anos) | LTV | Pagamento de juros e amortização |
|--------------------|------------|--------------------|------|----------------|-------------------|-----------|-------------------|-----------------|-----|----------------------------------|
| Lajes Corporativas | 21C0549648 | 5.386.508          | 2,3% | Virgo          | Fundo Imobiliário | IPCA +    | 5,75% a.a         | 5,4 anos        | 69% | Mensal                           |



## CRI – HBR Multiativos

**Descrição:** Operação conta com 3 imóveis atualmente locados para Decathlon, Pirelli e Tim. Além dos contratos de locações, possui garantia real dos ativos.

### Informações básicas:

| Segmento | Código IF  | Valor <sup>1</sup> | % PL | Securitizadora | Devedor | Indexador | Taxa de Aquisição | Duration (anos) | LTV | Pagamento de juros e amortização |
|----------|------------|--------------------|------|----------------|---------|-----------|-------------------|-----------------|-----|----------------------------------|
| Varejo   | 19G0228153 | 1.534.058          | 0,7% | HabitaSec      | HBR     | IPCA +    | 5,8% a.a          | 3,7 anos        | 74% | Mensal                           |



## CRI – Império

**Descrição:** Operação que tem como lastro recebíveis de um contrato BTS de um Galpão Logístico localizado em Igarassu-Recife/PE. Possui garantia real dos ativos, cessão fiduciária dos recebíveis decorrentes do contrato de BTS do imóvel, Aval e Fiança dos sócios, além de Fundo Reserva equivalente a 3 PMTs e Fundo de Despesas.

### Informações básicas:

| Segmento  | Código IF  | Valor <sup>1</sup> | % PL | Securitizadora | Devedor                 | Indexador | Taxa de Aquisição | Duration (anos) | LTV | Pagamento de juros e amortização |
|-----------|------------|--------------------|------|----------------|-------------------------|-----------|-------------------|-----------------|-----|----------------------------------|
| Logístico | 22B0939362 | 22.766.997         | 9,8% | True           | Empresa Patrimonialista | IPCA +    | 6,70% a.a         | 7,3 anos        | 55% | Mensal                           |

<sup>1</sup> Corresponde ao valor na curva.

## CRI – GPA

**Descrição:** Operação que tem como lastro contratos de *Sales and Lease Back* de 39 lojas do Grupo Pão de Açúcar. Possui garantia real dos ativos.

### Informações básicas:

| Segmento | Código IF  | Valor <sup>1</sup> | % PL | Securitizadora | Devedor | Indexador | Taxa de Aquisição | Duration (anos) | LTV | Pagamento de juros e amortização |
|----------|------------|--------------------|------|----------------|---------|-----------|-------------------|-----------------|-----|----------------------------------|
| Varejo   | 20H0695880 | 1.661.327          | 0,7% | BariSec        | GPA     | IPCA +    | 5,00% a.a         | 3,7 anos        | 66% | Mensal                           |

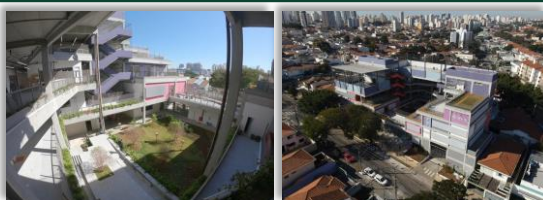


## CRIs – Patrimônio (IPCA/CDI)

**Descrição:** Operações que tem como lastro recebíveis do contrato de locação atípico na modalidade Built to Suit (“BTS”) com prazo original de 20 anos, sendo 15 remanescentes envolvendo um imóvel localizado em uma região nobre da capital paulista. Possui garantia real do ativo.

### Informações básicas:

| Segmento | Código IF  | Valor <sup>1</sup> | % PL | Securitizadora | Devedor                 | Indexador       | Taxa de Aquisição | Duration (anos) | LTV | Pagamento de juros e amortização |
|----------|------------|--------------------|------|----------------|-------------------------|-----------------|-------------------|-----------------|-----|----------------------------------|
| Educação | 22H1737532 | 20.166.339         | 8,7% | HabitaSec      | Empresa Patrimonialista | IPCA +<br>CDI + | 9,20% a.a.        | 6,4 anos        | 40% | Mensal                           |
|          | 22H1737532 | 11.312.705         | 4,9% |                |                         |                 | 4,00% a.a         | 5,4 anos        |     |                                  |



## CRI – Arena MRV

**Descrição:** Operações que tem como lastro notas comerciais decorrentes de gastos com destinação imobiliária para término da construção da Arena MRV (novo estádio do Clube Atlético Mineiro). O estádio terá capacidade para 46.000 pessoas e deverá ser o principal centro de espetáculos/shows de Belo Horizonte. Possui alienação fiduciária do Fundo detentor do ativo, Cessão Fiduciária da conta vinculada onde transitam todos os recebimentos provenientes das receitas do estádio, Fundo de Juros e Contrato de Opção de Venda de cadeiras cativas com empresa do grupo econômico do Banco BMG, com valor nominal total de R\$ 50 milhões.

| Segmento          | Código IF  | Valor <sup>1</sup> | % PL | Securitizadora | Devedor          | Indexador | Taxa de Aquisição | Duration (anos) | LTV | Pagamento de juros e amortização |
|-------------------|------------|--------------------|------|----------------|------------------|-----------|-------------------|-----------------|-----|----------------------------------|
| Esporte / Eventos | 22I0246580 | 15.053.405         | 6,5% | Virgo          | Arena Vencer SPE | CDI +     | 5,25% a.a         | 3,4 anos        | 44% | Mensal                           |



<sup>1</sup> Corresponde ao valor na curva.

## Portfólio FIIs

Encerramos o mês de outubro com 20,1% do total de ativos alocados em Fundos Imobiliários (vs. 20,3% em setembro)

O dividend yield ("DY") dos Fundos do IFIX<sup>1</sup> foi de 0,79% a.m./9,89% a.a., enquanto o DY médio ponderado dos FIIs do portfólio do HSAF foi de 0,81% a.m./10,21% a.a.

Seguem abaixo, algumas alocações que gostaríamos de destacar, onde também incluímos a TIR atual de cada um dos Fundos:

**KNPI11:** Alocação de 11,7% da carteira de FIIs e 2,4% do PL do Fundo.

Conta com carteira de CRIs indexada a índices de inflação, sendo beneficiada pelos recentes altos patamares verificados de IPCA/IBGE, conseguindo repassar nas distribuições a correção monetária implícita dos CRIs. Apresenta boa qualidade tanto dos ativos quanto do risco de crédito dos devedores, além de contar com estruturas de garantias satisfatórias nas operações. **No fechamento de outubro, apresentou TIR de 9,45% a.a.**

**KNCR11:** Alocação de 11,4% da carteira de FIIs e 2,3% do PL do Fundo.

Fundo de CRI da gestora Kinea com estratégia de indexação das operações em CDI. Como a carteira do HSAF é preponderantemente atrelada a IPCA, a alocação no KNCR faz parte da estratégia de alocar parte da carteira a CDI, absorvendo o atual cenário de mercado com juros elevados. Além deste fator, o KNCR é um dos Fundos com maiores liquidez do mercado, possibilitando nos desfazermos da posição com agilidade para alocação nas operações de CRIs que é o foco atual do HSAF. **No fechamento de outubro, apresentou TIR de 7,91% a.a.**

**MCCI11:** Alocação de 10,1% da carteira de FIIs e 2,1% do PL do Fundo.

O Fundo apresenta uma carteira de recebíveis de qualidade alta, com bastante diversificação setorial e com ativos majoritariamente indexados ao IPCA e concentrados na região sudeste, sendo a maior parte em São Paulo. **No fechamento de outubro, apresentou TIR de 7,82% a.a.**

**XPCI11:** Alocação de 10,0% da carteira de FIIs e 2,0% do PL do Fundo.

Fundo apresenta carteira diversificada de CRIs, com boas estruturas de garantias, além de possuir foco em originação e estruturação própria. Adquirimos as cotas desse Fundo em um momento em que ele estava, na nossa opinião, mal precificado pelo mercado. **No fechamento de outubro, apresentou TIR de 9,30% a.a.**

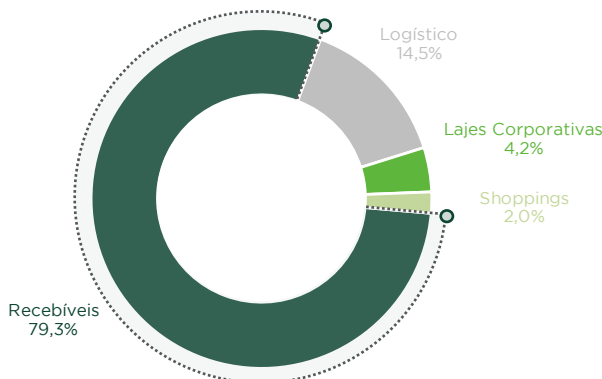
**BAR111:** Alocação de 6,7% da carteira de FIIs e 1,4% do PL do Fundo

Investe majoritariamente em operações residenciais, concentradas na região sudeste do país. Destacando que boa parte da carteira são de CRIs pulverizados, aumentando a diversificação e reduzindo o risco de concentração em poucos devedores. Com os recentes bons indicadores do mercado residencial nessa região, o Fundo conseguiu agregar para as operações taxas de juros atrativas, o que vem impactando positivamente as distribuições. **No fechamento de outubro, apresentou TIR de 7,61% a.a.**

A TIR acima dos Fundos Imobiliários é calculada somando os dividendos recebidos pelos Fundos Imobiliários ao longo dos meses desde a aquisição e considerando que a posição inteira fosse vendida na data base de 31/10/2022 a valor de mercado.

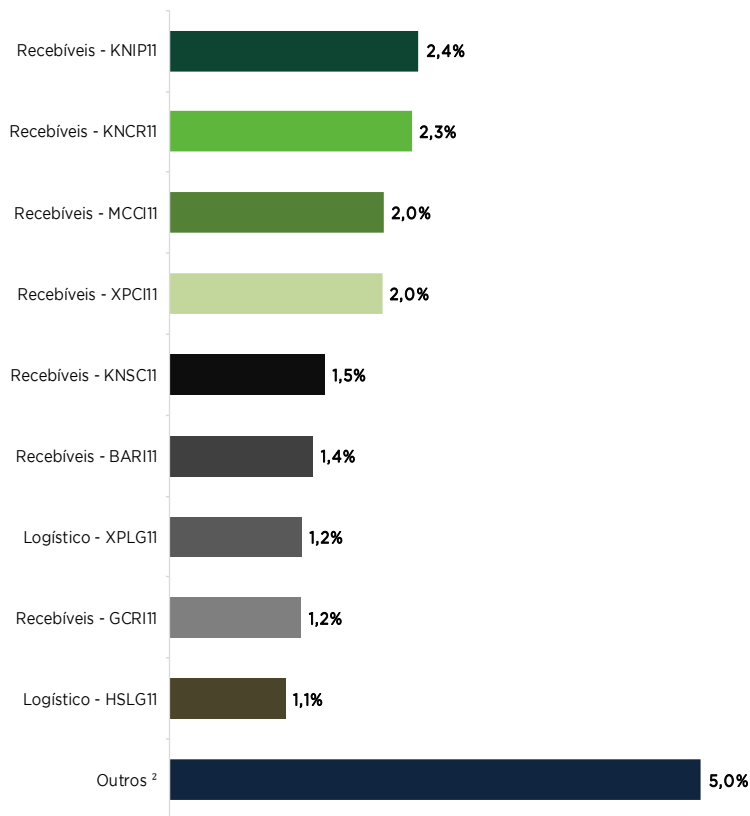
<sup>1</sup> Dividend Yield médio dos fundos ponderado pelas participações no IFIX.

## Alocação | Segmento FIIs<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Refere-se ao % do total alocado em FIIs.

## Alocação | Portfólio FIIs<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Refere-se ao % do total do Ativo. | <sup>2</sup> Composto por fundos imobiliários com participação menor do que 1% no Ativo do Fundo.

## HSI nas Mídias

**06/12/2021:** [Entrevista com Gestor do HSAF11 - ClubeFII](#)

**16/06/2021:** [HSML11, HSLG11, HSRE11 & HSAF11: conheça a HSI Investimentos - FIIcast com Jacinto Santos | FundsExplorer](#)

**23/03/2021:** [HSAF11 | Conheça um novo Fundo de Papel da HSI CRIs e FIIs - Live com Marcos Correa | Ticker11](#)

**09/06/2022:** [HSAF11 aumenta dividendo para R\\$ 1,25 \(suno.com.br\)](#)

**03/11/2022:** [Fundos Imobiliários: LIVE com Fernando Gadelho - HSI - HSAF11 - YouTube](#)

## Glossário

**Ativos Alvo:** Refere-se a CRI e FII;

**CRI:** Certificado de Recebível Imobiliário;

**FII:** Fundo de Investimento Imobiliário;

**Mercado Secundário:** Modalidade dedicada à compra e venda de valores lançados anteriormente em uma primeira oferta pública ou privada (mercado primário);

**Oferta 400:** Oferta Pública de Cotas, destinada à investidores em geral;

**Oferta 476:** Oferta Restrita de Cotas, destinada à investidores profissionais | Oferta para 75 e investimento por 50 deles;

**PL:** Patrimônio Líquido do Fundo;

**Renda Fixa:** Compreende a parte do patrimônio líquido aplicada em fundos de renda fixa e títulos públicos federais;

**IPCA:** Índice utilizado para medir a variação de preços de um conjunto de produtos e serviços comercializados no varejo

**IGPM:** Índice utilizado para medir a variação de preços englobando diversas etapas de uma cadeia produtiva

### Fundos Imobiliários:

| Ticker | Fundo                                              | Segmento   |
|--------|----------------------------------------------------|------------|
| BARI11 | BARIGUI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FII               | Recebíveis |
| BTCR11 | BTG PACTUAL CRÉDITO IMOBILIÁRIO FII                | Recebíveis |
| CPTS11 | CAPITANIA SECURITIES II FII                        | Recebíveis |
| GCR111 | GALÁPAGOS RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII              | Recebíveis |
| HSLG11 | HSI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO    | Logístico  |
| HSML11 | HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO        | Shoppings  |
| KNIP11 | KINEA ÍNDICE DE PREÇOS FII                         | Recebíveis |
| KNSC11 | KINEA SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO | Recebíveis |
| MCCI11 | MAUÁ CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII           | Recebíveis |
| RBRR11 | RBR RENDIMENTOS HIGH GRADE FII                     | Recebíveis |
| XPC111 | XP CRÉDITO FII                                     | Recebíveis |
| XPLG11 | XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO           | Logístico  |

Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento ao aplicar seus recursos.

Para avaliação do desempenho de fundo(s) de investimento(s), é recomendável uma análise de, no mínimo, 12 (doze) meses.

Este Relatório tem caráter meramente informativo e não deve ser considerado como uma oferta de aquisição de cotas dos fundos de investimentos.

**Performance passada não é garantia de ganhos no futuro. Os investimentos em fundos não são garantidos pelo administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito - FGC.**

A Hemisfério Sul Investimentos não se responsabiliza por quaisquer decisões tomadas tendo como base os dados neste relatório.

Todo o material aqui contido, incluindo os textos, gráficos, imagens e qualquer outro material de comunicação audiovisual são de propriedade única e exclusiva da HSI, bem como quaisquer informações, relatórios, produtos e serviços, que conjuntamente compõem valiosa propriedade intelectual da HSI.

Não é permitido qualquer tipo de adulteração sem o expresso e escrito consentimento da HSI, sob pena de se tratar clara infração aos direitos de propriedade acarretando as devidas sanções legais. • As informações aqui contempladas não constituem qualquer tipo de oferta ou recomendação de investimento. • A HSI não é responsável por qualquer utilização não autorizada do material e das informações aqui dispostas.